

26.51x11.28	1/2	1 עמוד	כותרת - כלכליסט	13/05/2015	47825707-0
גוטמן צדבובים משרד עורכי הדין ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

היועמ"ש חושף פן נוסף של ההיסטריה לנדל"ן

חברות נדל"ן מחתימות קונים על חוזים לא חוקיים



יהודה וינשטיין

בדיקת כלכליסט
 היועץ המשפטי לממשלה יהודה וינשטיין פנה לבית הדין לחוזים אחידים בבקשה לשינוי סעיפים לא חוקיים בחוזים של שלוש חברות קבלניות: אשדור, אחים דוניץ ורמי שבירו. בין הסעיפים שציין וינשטיין היו חתימה על זיכרון דברים שלא מחייב את החברה, דמי רישום של 15 אלף שקל שלא יוחזרו במלואם במקרה של אי-חתימה, וניסוחים מעומעמים שמקשים על הרוכשים. החברות: "הסעיפים זניחים" (ענת רואה ודותן לוי, עמ' 8)

27.01x32.51	2/2	8 עמוד	כותרת - כלכליסט	13/05/2015	47825727-2
גוסמן צדבובים משרד עורכי הדין רון טיקוצקי עורך די - 224350					

התעלמו מפסיקות בית הדין

אשדר, דוניץ ושבירו מחתימות רוכשי דירות על חוזים מקפחים

היועץ המשפטי לממשלה פנה לבית הדין לחוזים אחידים בדרישה לחייב את שלוש החברות הקבלניות לשנות סעיפים בלתי חוקיים בחוזי המכר. בין היתר טען יהודה וינשטיין: "הלקוח נדרש להסכים לתנאים שכלל לא ראה ושאין לו אפשרות לשנותם"

צילום: עמית שעל



פרויקט רחובות המדע של אחים דוניץ. החברה שמה את טובת הרוכשים לנגד עיניה

משום שהסנקציה על חציית הקו היא כבר פלילית ויש בצידה גם ענישה כספית."

שבירו: "מדובר במספר סעיפים זניחים בלבד"

היועץ המשפטי של אינו מתמקד רק בסעיפים מקפחים שכבר הוכרו ככאלה על ידי בית הדין, אלא הוא מפנה למשל לסעיף בחוזה ההתקשרות של שבירו שלפיו כל הצהרה שתיעשה על ידי עובדיה או שליחיה של החברה לא תחייב אותה, אלא אם ניתנה בכתב. על כך כותב היועץ: "התנערו המשיבה מהצהרות של עובדיה או גורמים מטעמה מקימה את חוקת הקיפוח". סעיף נוסח שהרגיו את היועץ "ש קובע כי במח" לוקת בין הצדדים בשאלות הקשורות לאי התאמה יכריע מהגרס החברה, והחלטתו תהיה סופית ותחייב את הצדדים".

מאשר נמסר כי הנושא נמצא בהתדיינות משפטית.

מדוניץ נמסר: "אחים דוניץ שמה לנגד עיניה את טובת הרוכשים. החברה תגיש את תגובתה לבקשה ותפעל בהתאם לחוק".

משבירו נמסר: "החברה דוחה מכל וכל כל טענה בדבר סעיפים מקפחים בחוזי המכר עם רוכשים. עם זאת, היועץ פונה בימים אלה לכל הח" ברות הקבלניות ובודק את החוזים שלהן, החברה מתנהלת מול היועץ"ש במספר סעיפים זניחים לשיפור והתאמת ההסכם להנחיות החדשות".



יהודה וינשטיין, היועץ המשפטי לממשלה. עבר סעיף-סעיף צילום: חיים צח

תמתו על המסמך המקדמי. לפי החוק, עמימות זו עולה כרי קיפוח.

החברות מחייבות קודם לחתום ורק אח"כ לקרוא

במסמך המקדמי של רמי שבירו הלי קוח נדרש להסכים לתנאים בחוזה המכר שכלל אינו מצורף למסמך המקדמי ולא ברור מה נוסחו. במסמך המקדמי הוזה נדרש הלוקוח להתחייב לחתום על חוזה המכר בהתאם לנוסח שיוצג לו "כלומר", כותב היועץ "ש", "הלוקוח נדרש להסכים לתנאים שכלל לא ראה ושאין לו אפשרות לשנותם".

לדברי עו"ד ירון טיקוצקי, שותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי קנטור, יש להבדיל בין עבירה על הוראות חוק המכר לבין סעיפים מקפחים בחוזי המכר: "חוק המכר דורות וחוק החוזים האחידים הינם שני חוקים שהחברות היומיות נדרשות לפעול לפיהן". לדבריו, נושאים רבים לא מוסדרים בחוק המכר ונתונים לפרשנות להיותן התניות מקפחות. "החברות המסודרות מקבלות הרבה פעמים אישור מבית הדין לח" זים אחידים בגין סעיף כזה או אחר, כלומר סעיף שאושר על ידי בית המשפט לא ניתן יהיה לטעון לגביו כי הוא מקפח.

את הגבול של הוראות חוק המכר הח" ברות לרוב לא חוצות מראה ללוקוח את התשריט קודם להח" לפני שנים אחדות.

הסעיפים שבועלים לרעת הרוכשים הפוטנציאליים

1. אשדר ודוניץ: מחתימות את רוכשי הדירות על זכרון דברים שאינו מחייב את החברה

2. אשדר: קובעת "דמי רישום" של 15 אלף שקל, שלא יוחזרו ללקוח במלואם במקרה של אי-חתימה על הסכם המכר

3. רמי שבירו: מחייבת את הלוקוח במסמך מקדמי להסכים לתנאים בחוזה המכר שכלל אינו מצורף למסמך המקדמי

4. רמי שבירו: מטילה על הלוקוח חובה לאשר שתוכניות המכירה ויתר הנתונים מתאימים למטרותיו ולדרישותיו, אך לא ברור מהם "כל יתר הנתונים"

בדיקת כלכליסט

ענת רואה ודונית לוי

שלוש חברות בנייה מח" תימות את רוכשי הדיר" רות על שורת סעיפים מקפחים ובלתי חוקיים - כך עולה מפנייתו של היועץ המשפטי לממשלה, עו"ד יהודה וינשטיין, לבית הדין לחוזים אחי" דים. וינשטיין הגיש לבית הדין בקשות לשינוי הסעיפים המקפחים של אשדר, האחים דוניץ ורמי שבירו. אצל דוניץ מדובר בסעיפים הנוגעים לפרויקטים "דוניץ בשדרה" בחולון, "רחובות המדע" ברחובות וכן פרויקט בגני תקווה. אצל אשדר מדובר בפרויקט תמ"א ברמת גן, פרויקט טריו בחיפה, פרויקט לאה גולדברג בהרצליה ואשדר היוכל באור עקיבא.

בבקשות ציין וינשטיין כי רק לפני שנים אחדות ניתנו בבית הדין לחוזים אחידים שני פסקי דין מפורטים בתחום חוזי מכר דירות, ובהליכים אלו נבחנו חוזי המכר של חברות קבלניות המצי" עות דירות למכירה ברחבי הארץ וכן את המסמכים המקדמיים המכונים "זכרון דברים" שעליהם חותמים רוכשי הדירות

אשדר מחתימה רוכשים על זכרון דברים שבו נקבע כי המסמך אינו מחייב את החברה. לטענת היועץ"ש מדובר בסעיף שמקפח את הלקוחות

קודם לחתימה על חוזי המכר. לדבריו, בית הדין דן בטענות הצדדים להליכים אלו בשורה של סוגיות עקרוניות והכי ריע בהן בפסקי דין מנומקים, אך עיון בחוזים האחידים של שלוש החברות מעלה שהם כוללים סעיפים שסותרים הכרעות של בית הדין.

כך למשל אשדר מחתימה רוכשים פוטנציאליים על טופס זכרון דברים שבו נקבע כי המסמך אינו מחייב את החברה, אלא הוא כפוף לאישור ההנה" לה שלה, וזכרון הדברים יבוטל אם מכל סיבה שהיא תחליט הנהלת החברה לבי" טלו. לטענת וינשטיין, סעיף כזה עולה כדי קיפוח והוא עומד בסתירה עם הכ" רעות שנתן בית הדין לחוזים אחידים רק